

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0305-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 127-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIO CESAR CARRUITERO MONTALVO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 390 980,28 m² ubicado en el Km. 49.800 de la Panamericana Norte, en el lado derecho de la Variante Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2023 (S.I. N° 01253-2023), por **JULIO CESAR CARRUITERO MONTALVO** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4 del artículo 222° del de “el Reglamento”, asimismo señala ejercer la posesión por más de 30 años (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plano perimétrico y Ubicación (Lámina P-01) de fecha enero de 2023, con cuadro de coordenadas en Sistema UTM WGS84 Zona 18S y Memoria descriptiva, documentación técnica de “el predio”, suscrita por el Profesional: Armando Nemesio Pajuelo Barrera, con C.I.P. N° 225973;

b) Certificado y Grafico de Búsqueda en la Sunarp de fecha 10/03/2016; **c)** Declaración Jurada de Autoavaluo (HR –PU); **d)** Acta de Inspección de fecha 22.02.1991 emitido por la Municipalidad de Ancón; **e)** Contrato privado de transferencia de posesión, guardianías y titularidad de terreno eriazo de fecha 03.11.1989; **f)** Constancia de Jurisdicción de fecha 30.09.1992 emitido por la Municipalidad de Ancón; **g)** Constancia de Posesión de fecha 30.05.1991 emitido por la Municipalidad de Ancón; **h)** Convenio de estabilidad jurídica de fecha 28.12.2001 emitido por la Municipalidad de Ancón; **i)** Resolución de Gobernación N° 036-2009-IN-1508/LIMA/LIMA/GOB/ANCON, de fecha 26/12/2009; **j)** Copia de DNI.

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0355-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Administración	Denominación	Partida	Área	%
					(O.R. Lima)	(m2.)	
1	41638	Estado	Municipalidad Metropolitana de Lima	Terreno eriazo denominado Sector n° 6	12186048	149911.91	38.34
2	41680	Estado	Municipalidad Metropolitana de Lima	Parcela n° 2 del terreno eriazo denominado Sector 2	12175374	190006.92	48.60
3	90249	Estado	Afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente	Predio destinado al Proyecto Especial Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi	13409088	3641.69	0.93
4	26225	Estado	Afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú	Predio del Estado	42647683	47418.76	12.13
Área grafica del predio						390979.28	100.00

ii) Se superpone en 21 147,56 m² (5.41%) con ancho vial normativo aprobado de 120,00 ml, de la Vía Expresa Panamericana Norte, según plano de zonificación vigente de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N°341-MML del 06/12/2001. Área recae en el CUS 26225.

iii) Se trata de un terreno de naturaleza eriaza de suelo rocoso y arenoso, con topografía plana, se observa principalmente desocupado, salvo indicios de ocupación frente a la Panamericana Norte y parcialmente cercado con palos y alambres.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que el área de 1 49911.91 m² (38.34% de “el predio”) y el área de 1 90006.92 m² (48.60% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor del Estado y asignados en Administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima; en mérito de la Resolución N°250-2011/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05.09.2011, en el cual se aprueba la entrega en administración a favor de la referida comuna, en marco de lo dispuesto por la Ordenanza n°1018 emitida por la Municipalidad de Lima el 29.05.2007, a fin de que a través del Servicio de Parques de Lima, sea destinado a Parque Zonal; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste.

11. Que, respecto del área de 3 641.69 m² (0.93% de “el predio”) se ha determinado que se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente, para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” por un periodo indeterminado, en mérito de la Resolución 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de julio del 2011.

12. Que, asimismo de la información que obra en el legajo digital vinculado al CUS 26225 del Aplicativo SINABIP, se ha podido advertir que el área de 47 418,76 m² (12.13% de “el predio”) se encuentra afectado en uso a favor del Ex Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), en mérito de la Resolución Suprema N° 449 de fecha 13 de noviembre de 1962, por razones de necesidad y utilidad pública, para campos de instrucción de tiro y estacionamiento de la división blindada, cabe mencionar que dicho acto aún no se encuentra inscrito en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. En sentido de lo expuesto en el presente y el anterior considerando, se ha determinado que, al encontrarse vigentes actos de administración, no es posible aprobar acto de disposición alguno sobre las referidas áreas.

13. Que, por lo antes expuesto se ha determinado lo siguiente: a) el área de 1 49911.91 m² (38.34% de “el predio”) y el área de 1 90006.92 m² (48.60% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor del Estado y asignado en Administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima; y, b) el área de 3 641.69 m² (0.93% de “el predio”) y el área de 47 418.76 m² (12.13% de “el predio”), se encuentran afectados en uso (actos de administración vigentes); por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en séptimo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa de las referidas áreas; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al encontrarse vigentes actos de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

15. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00278-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 03341-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada **JULIO CESAR CARRUITERO MONTALVO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

TERCERO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI